



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-73383

TOP gelegene Doppelhaushälfte im Süden von Heilbronn! Ideal für Familien - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

400.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|------------------------------|---|
| Wohnfläche | 120,0 m² |
| Grundstücksfläche | 268,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 7,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1962 |
| Zustand | Gepflegt |
| Letzte Modernisierung | 2015 |
| Ausstattungskategorie | Standard |
| Bad | Dusche, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich |
| Befeuern | Öl |
| Stellplatzart | Garage, Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |
| Abstellraum | |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 14.04.2035 |
| Energiebedarf | 346,7 |
| Energieträger | Öl |
| Energieeffizienzklasse | H |
| Ausstelldatum | 14.04.2025 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Inmitten der begehrten Süd-Lage von Heilbronn befindet sich diese ansprechende Doppelhaushälfte. Das Wohnviertel im Süden der Stadt besticht durch seine angenehme, gewachsene Nachbarschaft, charmante Bebauung und die Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Universitäten, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Heilbronner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Ideal für Berufspendler, Familien und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Für Erholung im Grünen sorgt sowohl der nahegelegene Wertwiesenpark, einer der schönsten Parks der Stadt, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Sport oder entspannten Nachmittagen im Freien einlädt, als auch der Wertwiesenpark. Auch das innovative Stadtquartier „Neckarbogen“ ist nicht weit entfernt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit moderner Architektur und nachhaltiger Stadtentwicklung.

Diese Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit zentraler Anbindung und hoher Lebensqualität. Perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Objektbeschreibung

Wenn Idylle auf Wohnraum trifft...

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese hervorragend gelegene Doppelhaushälfte im Herzen von Heilbronn, unweit des Stadtteils Sontheim, präsentieren zu dürfen.

Gebaut wurde dieses Prachtstück im Jahre 1962 in massiver Bauweise und bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von über 120 m² mit zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Verteilt auf 3 Etagen bietet Ihnen dieses Haus viel Platz für gemütliches Wohnen. Dank der ruhigen Lage und gleichzeitig zentralen Anbindung ist dieser Wohn(t)raum ideal für Familien oder Paare mit Kindern geeignet.

Angekommen im Eingangsbereich werden Sie vom hellen Flurbereich begrüßt, der alle Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet. Auf der linken Seite können Sie durch den Vorplatz Ihren nächsten Besuch bestens empfangen. An der Garderobe vorbei, erwartet Ihren Gästen ein praktisches WC. Falls es ein Wochenende länger bei Ihnen zu Hause sein darf, eignet sich der erste Raum rechts neben dem Eingangsbereich bestens als Gäste-Zimmer. Auch für ein Büro oder

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

als Home-Office-Bereich lässt sich dieser Raum ideal gestalten!

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Ihnen alles, was das Kochherz begehrt. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer, das mit einer offenen Raumgestaltung zum Wohnbereich und einem herrlichen Blick in den Garten überzeugt. Von hier aus haben Sie außerdem direkten Zugang ins Grüne. Ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Das Wohnzimmer bietet Ihnen ausreichend viel Platz, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Durch die großen Fensterfronten wird Ihr Wohn- und Essbereich bestens mit Licht durchflutet und sorgt hier für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Über die Treppe nach oben gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie das Hauptschlafzimmer mit Blick in den Garten erwartet, sowie zwei weitere Schlafräume, die sich ideal für Kinder eignen. Vom Hauptschlafzimmer und dem ersten Kinderzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon. Perfekt, um kurz frische Luft zu schnappen oder Ihren idyllischen Garten zu überblicken.

Ein gemeinsames Tageslicht-Bad, das komplett modernisiert wurde, rundet diese Etage ab. Hier starten Sie morgens perfekt in den Tag und lassen ihn am Abend ebenso wieder ausklingen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ebenfalls zwei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können. Der erste Raum eignet sich hervorragend als zusätzliches Kinder- oder Gäste-Zimmer, ebenso gut lässt dieses Zimmer sich auch als Hobbyraum gestalten. Der Raum daneben ist derzeit nicht ausgebaut. Mit einer durchdachten Planung einer Dachgaube können Sie diesen Raum ideal ausbauen und als kleines Dachstudio nutzen. Für weiteren Stauraum gibt es auf dem Dachgeschoss ebenfalls eine Abseite. Hier können Sie Reiseequipment oder ähnliches problemlos abstellen.

Das Objekt wird derzeit durch eine Ölzentralheizung von 1985 beheizt. Aufgrund des erneuerten Niedrigtemperaturkessels muss diese nicht vorerst ausgetauscht werden.

Setzen Sie Ihren Traum zum Eigenheim mit diesem Prachtstück in Erfüllung und senden Sie uns eine Anfrage!

Durch die Lage dieser Immobilie sind Sie bestens an Heilbronn und jeglichen Aktivitäten perfekt verbunden... deshalb zögern Sie nicht und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin!

Bitte beachten Sie, dass einige der im Exposé enthaltenen Bilder visualisiert wurden. Sie dienen dazu, Ihnen eine bessere Vorstellung davon zu vermitteln, wie die Räumlichkeiten nach einer modernen Möblierung wirken könnten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause....

Dieses ruhig und dennoch zentral gelegene Haus bietet beste Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause. Die 1995 erneuerte Fassade und eine liebevoll gestaltete Wandmalerei verleihen dem Gebäude den besonderen Charme vergangener Zeiten.

Das Erdgeschoss sticht durch seinen kompakten Grundriss hervor und bietet Ihnen einen großzügigen Wohnbereich zum Entspannen und Verweilen. Durch die verschließbaren Sicherheitsfenster aus dem Jahre 2000, sorgt ausreichend viel Tageslicht in den Mittagsstunden für eine wohlfühlende Atmosphäre. Ebenso befinden sich im Wohn- und Essbereich, sowie im Arbeitszimmer echter Parkettboden, der sich leicht zu pflegen hält.

Das Esszimmer mit Blick auf den Garten bietet Ihnen zusätzlichen Zugang zum Außenbereich. Der Garten ist groß genug, um hier mit Freunden und Familien leckere Grill- und BBQ-Abende zu feiern oder die Kids auf der Wiese spielen zu lassen. Vom Garten aus erreichen Sie ebenfalls durch eine Treppe nach unten das Unter-/Kellergeschoss. Hier werden Sie von einem großzügigen Hobbyraum begrüßt. Perfekt um hier einen Fitnessraum oder ähnliches zu realisieren. Außerdem erwartet Sie durch den kurzen Flurgang des Untergeschosses ein praktischer Weinkeller. Lagern Sie hier Ihr Weingut stets kühl und lichtgeschützt. Die restlichen Räume dienen als Heiz- und Tankraum. Zum Verstauen von Zubehör bietet Ihnen das Untergeschoss ebenso ausreichend viel Platz.

Von der Terrasse des Erdgeschosses gelangen Sie ebenfalls durch eine Zwischentüre in die 15 m² große Garage. Hier können Sie Ihren PKW wettergeschützt parken lassen. Auch großzügiges Equipment lässt sich hier bestens verstauen.

Das praktische Gäste-WC kommt Ihren nächsten Besuch zugute. Dieser wurde in den 90er Jahren modernisiert und mit hellen, pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Während in den Kinderzimmern des Obergeschosses pflegeleichter Laminat- bzw. Teppichboden verlegt ist, empfängt Sie das Hauptschlafzimmer mit hochwertigem Parkett. Funktional durchdacht sind auch die separaten Zugänge zum Balkon, die Ihnen einen schönen Ausblick auf Ihre angrenzende Wiese ermöglichen.

Das absolute Highlight im Obergeschoss ist das vollständig modernisierte Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, das im Jahre 2015 mit qualitativen Ausstattungsmerkmalen renoviert wurde. Hier erwartet Sie eine nahezu barrierefreie Duschkabine mit Glastrennwand, ein großzügiger Waschbeckenbereich inkl. Spiegelschrank, ein praktisches WC sowie ein in Braun

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

gehaltener Badeschrank, der optisch perfekt zu den blass-orangen Bodenfliesen harmoniert.

Das Dachstudio umfasst zwei weitere Räume, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können. Das Zimmer direkt an der Treppe bietet Ausbaupotenzial und eignet sich hervorragend als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer. Mit dem Einbau einer Dachgaube schaffen Sie zusätzlichen, großzügigen Raum. Das angrenzende Zimmer verfügt zudem über einen Wasseranschluss.

Das Dach wurde in den 1990er Jahren neu isoliert und ca. elf Jahre später ebenfalls neu gedeckt.

*Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht lange und senden uns **JETZT** eine Anfrage.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

*Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn*

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

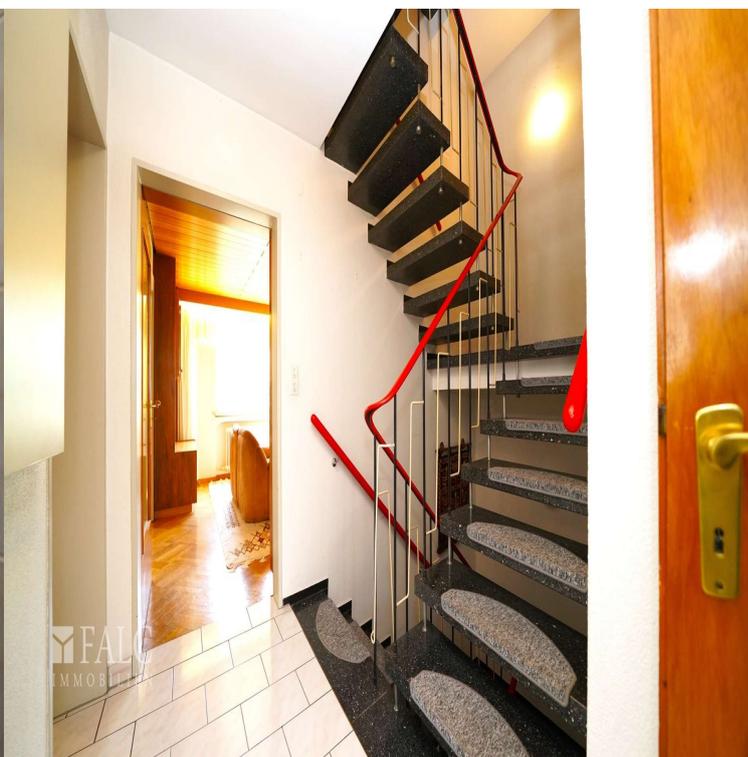
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

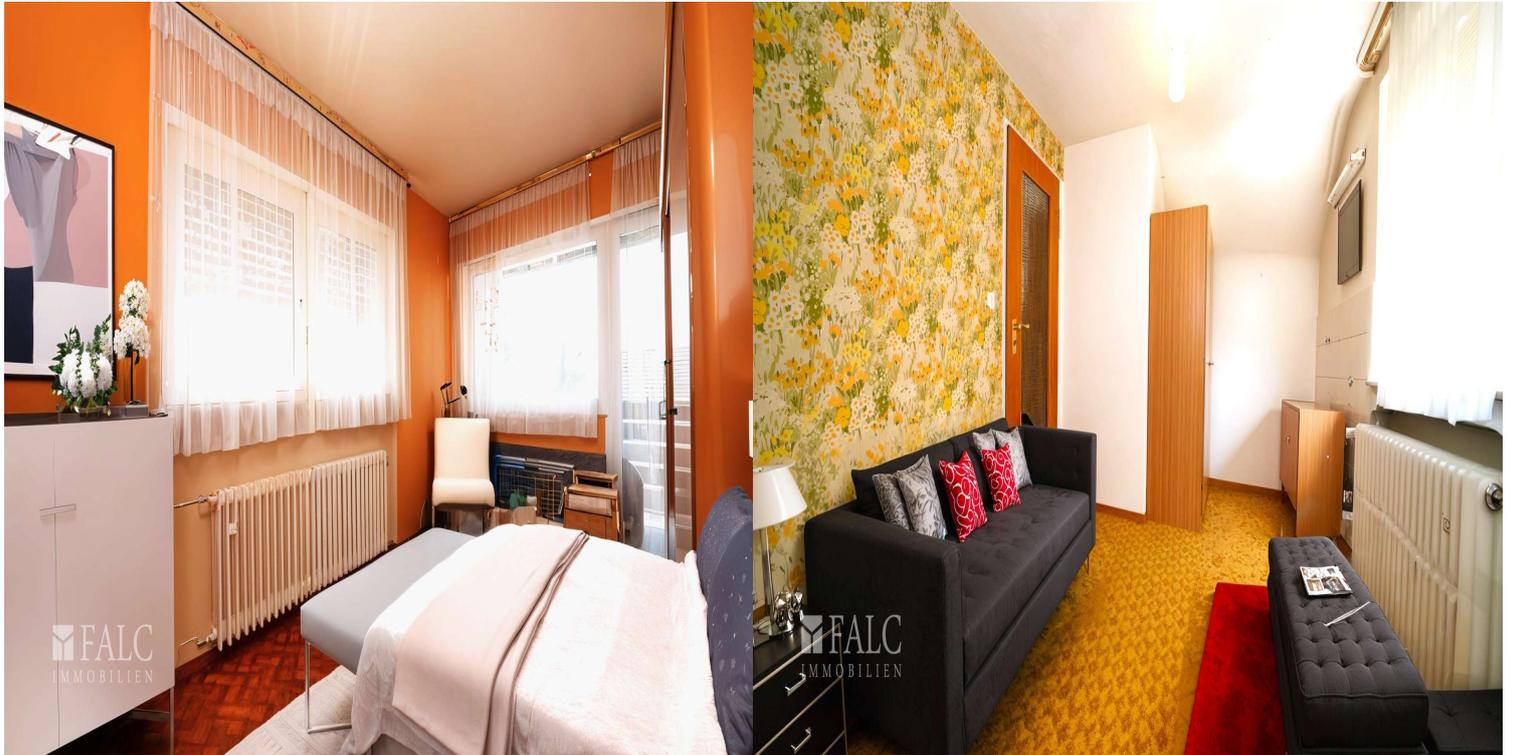
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



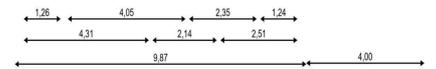
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

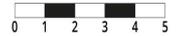
Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

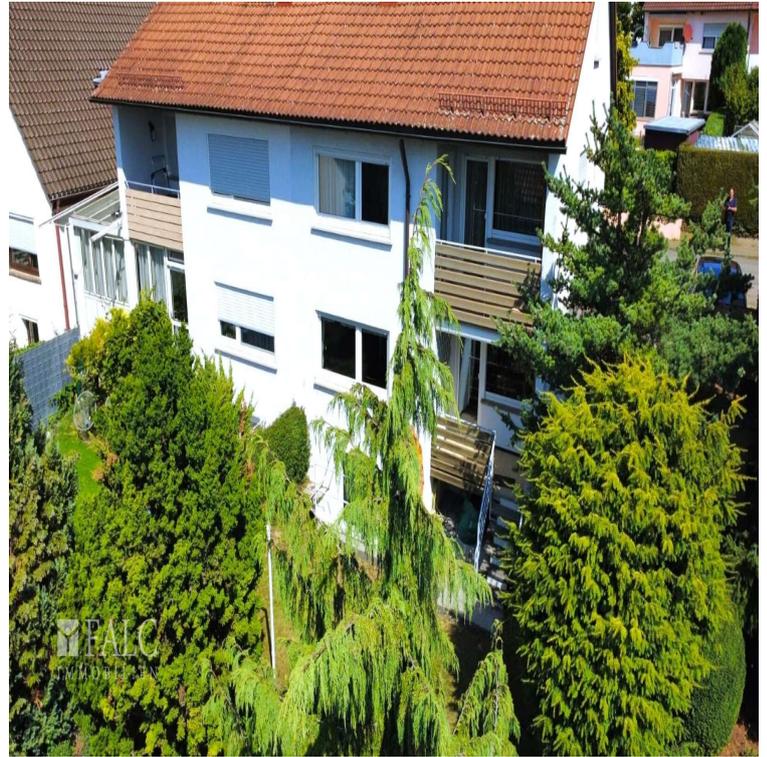
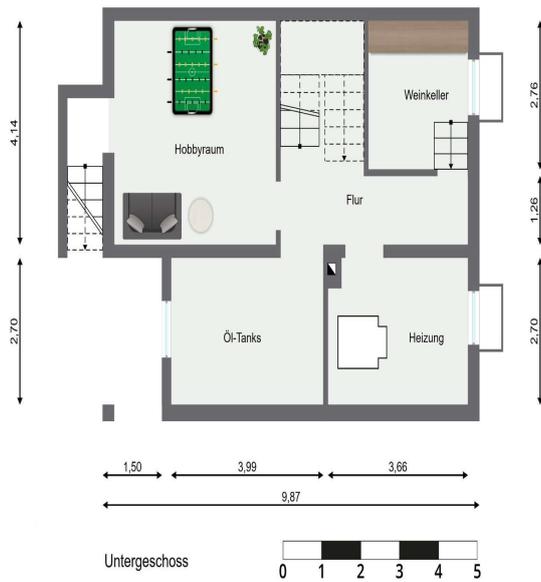


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

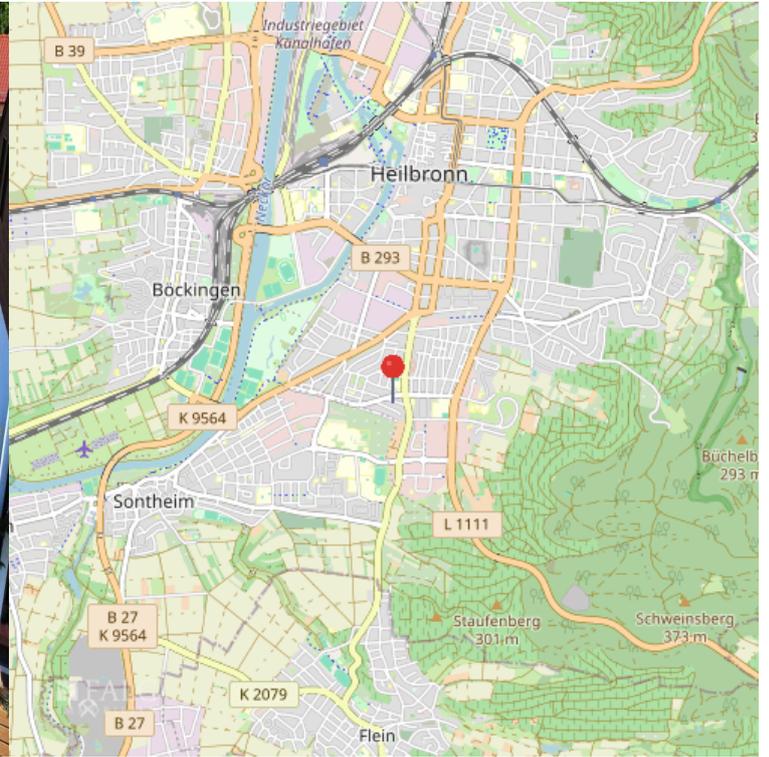
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

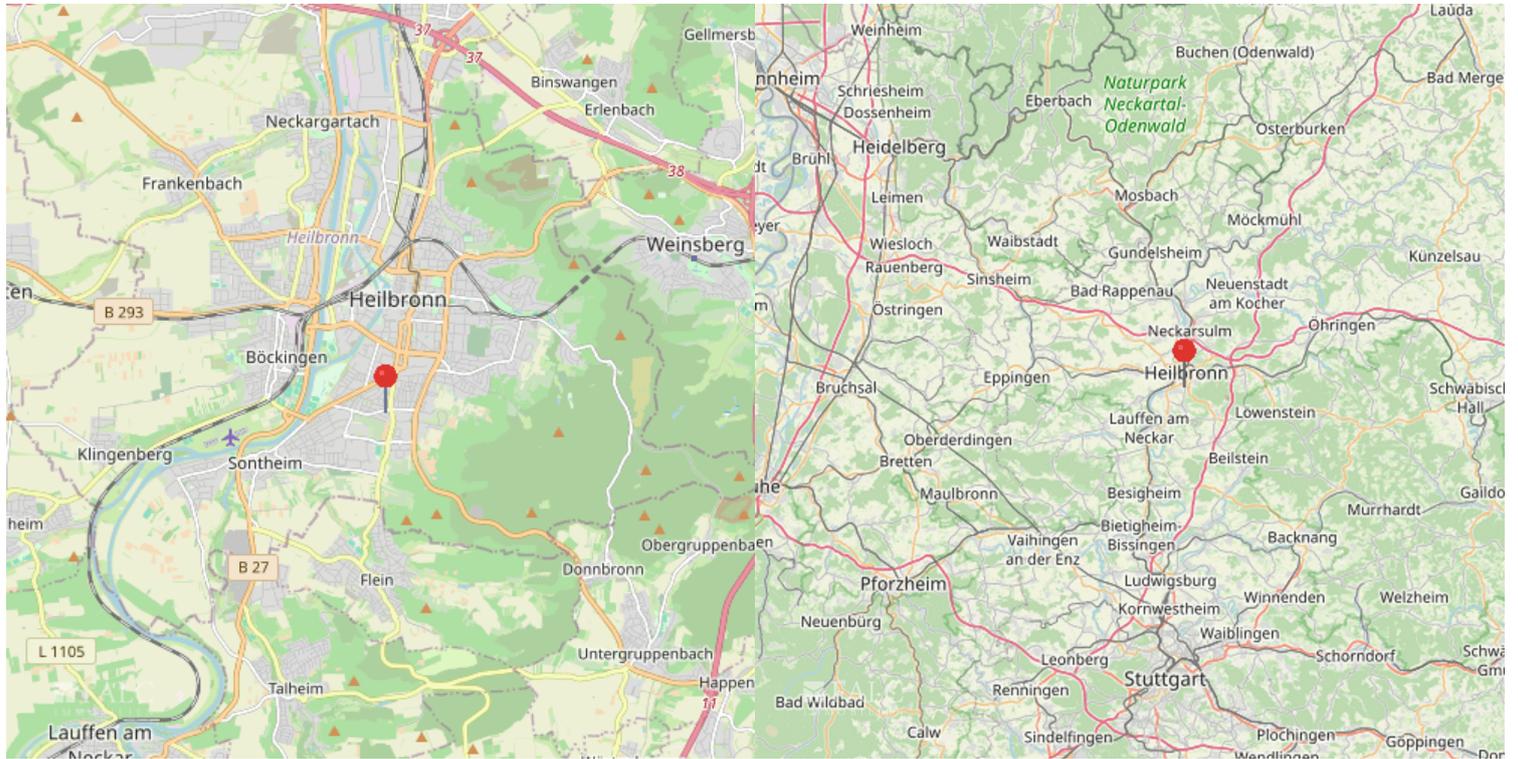
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)